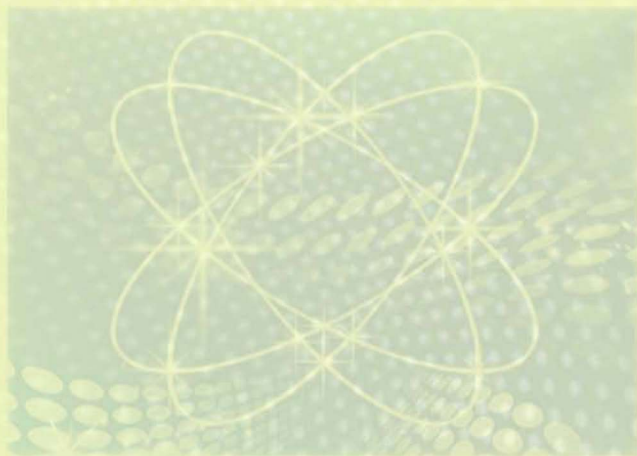


乡村旅游开发及经营实用手册

《乡村旅游开发及经营实用手册》编委会 编



天津人民出版社

乡村旅游开发及经营实用手册

《乡村旅游开发及经营实用手册》编委会 编

天津出版传媒集团

天津人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

乡村旅游开发及经营实用手册 / 《乡村旅游开发及经营实用手册》编委会编著. — 天津: 天津人民出版社, 2015.3(2015.11 重印)

ISBN 978-7-201-09196-9

I. ①乡… II. ①乡… III. ①乡村-旅游资源开发-中国-手册 IV. ①F592.3-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 037527 号

天津人民出版社出版

出版人: 黄 沛

(天津市西康路 35 号 邮政编码: 300051)

邮购部电话: (022)23332469

网址: <http://www.tjrmcbs.com>

电子信箱: tjrmcbs@126.com

三河市华润印刷有限公司印刷 新华书店经销

2015 年 3 月第 1 版 2015 年 11 月第 3 次印刷

787 × 1092 毫米 16 开本 10 印张

字数: 200 千字

定 价: 20.00 元

目 录

乡村旅游开办篇

一、开办所需资金筹措	3
(一)资金筹措的原则	3
(二)投资概预算	4
(三)资金筹集方式与方法	6
(四)资金使用分配	11
二、开办所需软硬件设施	12
(一)乡村旅游开办经营所需人员配备	12
(二)人员要求及培训	14
(三)乡村旅游的基本设施设备及要求	15
(四)专用设施设备	18
(五)其他设施设备	25
三、开办所需证照办理	26
(一)开办乡村旅游需办理的证照及程序	27
(二)相关证照办理收费标准	30
四、农家旅馆的星级评定标准及申报、审定办法	31
(一)农家旅馆的星级评定标准	32
(二)农家旅馆星级划分评分细则	33
(三)星级农家旅馆申报、审定办法	33

乡村旅游成本核算篇

一、乡村旅游成本的基本构成	39
---------------------	----



乡村旅游开发及经营实用手册

(一)乡村旅游成本的分类	39
(二)乡村旅游的成本构成	40
二、乡村旅游定价原则与方法	41
(一)乡村旅游定价原则	41
(二)乡村旅游影响定价因素	42
(三)乡村旅游定价策略与方法	43
三、餐饮成本核算与定价	46
(一)餐饮成本构成(主料、辅料、费用等)	46
(二)餐饮成本核算	47
(三)餐饮定价方式与方法	48
(四)餐厅成本的控制	48
四、住宿成本核算与定价	49
(一)住宿成本构成与核算	49
(二)住宿定价方式与方法	50
五、淡、旺季价格调整	51
(一)淡、旺季旅游市场波动的原因	51
(二)平抑淡、旺季的措施	53
(三)淡季价格下浮方式与方法	54
(四)旺季价格上浮方式与方法	55

客房内外篇

一、客房内	59
(一)客房内家具卫生要求	59
(二)客房内器具卫生要求	63
(三)客房内环境卫生要求	69
二、客房外	75
(一)客房外公共区域的范围与特点	75
(二)客房外环境卫生标准	77
(三)客房外环境卫生清洁制度与措施	78
(四)客房外公共区域绿化的布置及清洁	80

(五)客房外环境清洁注意事项	82
----------------------	----

食 品 卫 生 安 全 篇

一、食品采购、储藏与加工的卫生安全	87
(一)食品采购卫生安全	87
(二)食品储藏卫生安全	89
(三)食品加工卫生安全	91
二、蔬菜水果类食品卫生安全	94
(一)蔬菜水果类不安全因素	94
(二)蔬菜水果的选购	97
(三)蔬菜水果的清洁消毒方法与步骤	100
(四)容易中毒的蔬菜	103
三、肉类食品卫生安全	105
(一)肉类不安全因素	105
(二)肉类的选购	107
(三)肉类清洗及烹饪注意事项	112
四、海鲜类食品卫生安全	113
(一)海鲜类不安全因素	113
(二)海鲜类的识别与选购	117
(三)海鲜类清洗及烹饪注意事项	120

附 录

附录1 中国农业银行农户小额贷款管理办法(试行)(相关部分)	127
附录2 农村信用社农户小额信用贷款管理暂行办法	131
附录3 农家乐经营服务规范(SB/T 10421-2007)	134
附录4 住宿业卫生规范	143





乡村旅游开办篇



一、开办所需资金筹措

乡村旅游的开办,少则需要几万元,多则需要上百万元。需要筹措多少资金?如何筹措这笔资金?怎样有效地使用这笔资金?这些问题是开办乡村旅游的朋友所不得不思考的问题。

(一)资金筹措的原则

首先,在确定筹措多少资金前,我们要去周围已经开办乡村旅游多年的农户那里取经,看看他们投资的实际情况,了解他们对所需资金数量的看法,与他们多聊聊、多走走、多看看,这有助于我们获得感性认识和宝贵的经验,少走弯路。

其次,在确定筹措多少资金前,我们还要明确经营目标。我们是要做最好的,最有特色的,还是要从小做大,一步步逐渐发展?我们是要大张旗鼓地宣传,还是要悄无声息地经营?各种想法没有好坏之分,但所需资金却有很大不同,因此,我们要根据自身的具体情况确定经营目标,然后确定筹措资金的数量。

最后,要根据我们的筹资能力与使用资金的成本来确定要筹措的资金数量。大家筹措资金的能力不同,一般说来,筹集的资金稍微宽松一些较好,但不是筹措的资金数量越多越好,因为几乎所有的资金都是有使用成本的,银行贷款要还利息,亲戚朋友的借款要还人情,而民间借贷的利息通常是较高的。那么,多少资金是合适的?这个问题在下面“投资预算”部分会有较详细的解释。



资金筹措不简单,全面周到是关键。凭空想象不能要,多走多看学经验。



总之,筹措多少资金可以从他人的经验中借鉴,要根据我们的经营目标、筹资能力和资金成本统筹安排。一般说来,资金的筹措应遵循下面的原则:

规模适当原则。要仔细分析他人的经验和自身的具体情况,采用一定的方法,合理预测不同时间段资金的需求量,合理确定筹资规模。这样,既能避免因资金筹集不足而影响生产经营的正常进行,又可防止资金筹集过多,造成资金闲置,形成不必要的浪费。

筹措及时原则。不同的时间段,需求的资金数量不同,我们要精打细算,适度放宽,以便在需要的时候能筹集合适数量的资金。

经济原则。不同来源的资金,对乡村旅游开办者的收益和成本有不同影响,我们应认真分析资金来源渠道,采取合理的资金筹措方式,以降低资金使用成本,同时及时还款。

(二)投资概预算

1. 投资预算的内容

凡事预则立,不预则废。大的项目开办前,一般需要可行性研究报告,进行项目估算、初步概算、施工预算等,以保证资金到位和项目的顺利进行。乡村旅游的开办尽管不需要这么多的步骤,这么精细的预算,但我们也需要进行较为符合实际情况的概预算,这对乡村旅游的开办极有好处,因为经过这个步骤,我们对乡村旅游开办所需的支出事项、所需要的资金,不同时间段资金的需求量等都能做到心中有数,有利于明确乡村旅游的开办所需资金

数量和有利于确定合理的资金筹措方式(参见后文“资金筹措方式和方法”)。

一般乡村旅游开办的概预算可分四个阶段。

第一阶段,投资估算。即根据主要建设内容,并结合考察、比较类似项目计算出来的,同时也应考虑当时的市场行情和设备材料价格情况。一般而言,投资估算适度考虑意外支出,尺度要适当放松。

第二阶段,概算。根据乡村旅游开办所需的建设、支出



筹措资金,
规模适当。
筹措及时,
注意成本。

事项,进一步细化,比如说乡村旅游厨房建设所需费用,在投资估算阶段,我们可参考类似厨房估计所需资金,而在概算阶段,我们就要考虑自己的打算并一一细化,从而较为精确地确定开办所需资金数量。

第三阶段,施工预算。它体现的是施工过程中的工程成本费用,包括人工、材料、机械等,但不包括开办所需证照费用和人员培训等前期费用,它的核算要和施工技术人员仔细商量。

第四阶段,决算。竣工决算体现的是乡村旅游开办所需工程建设的实际支出费用,它是乡村旅游开办的主要花费之一。

最后,我们还要对筹资的渠道、资金的成本、预期收益、需要多少时间回收全部投资等进行仔细考虑,这样才能做到心中有数,量力而行。

总之,对于要开办乡村旅游的农民朋友来说,这笔费用是不小的支出,需要我们每一步都要精打细算,每一分钱都花到刀刃上。

2. 乡村旅游开办所需支出事项

我们了解了投资概预算的内容,接下来,必须详细了解和明确各项费用,以便于使概预算结果更科学、准确。

乡村旅游的初期投资,主要包括以下费用:

(1)人员的配置与培训费用。21世纪最重要的是人才。对于乡村旅游来说,最重要的也是人才,人才的素质关系到我们的服务特色、服务质量,从而影响到回头客的多少和口口相传的宣传效应等,并最终将影响到我们的经营效益。乡村旅游的开办经营初期需要接待服务人员、餐饮服务人员和客房服务人员等,通常由家庭成员担任,旺季时段或规模较大的需要雇请几位帮工,但无论是家庭成员还是雇工,均需要培训或自学。办好乡村旅游,仅靠我们乡村人的纯朴、好客是不够的,它需要专业的技能和服务礼仪。另外,消防、安全及卫生方面也有硬性的标准,这些都需要我们去学习。也许有的人会说,我们边干边学不行吗?这不能说不行,但通常这不是一个好方法。良好的开始是成功的一半,开办初期的经营特色和质量对乡村旅游发展快与慢、好与坏是非常关键的。据研究表明,投资在人员培训上的效果要比投资在其他方面能取得事半功倍的效果。关于培训机构、培训材料的相关信息,我们可从旅游



局或其他管理部门以及通过网络获取。

(2)流动资金。严格意义上,流动资金不属于支出项,但常有乡村旅游经营者因流动资金过少而手忙脚乱,影响正常经营和服务质量,因此要根据其他乡村旅游经营者的经验,结合淡、旺季的特点,留足流动资金。尤其是在开办初期,常有意想不到的支出,更是要留足流动资金。流动资金除应付日常支出外,还要考虑到处理突发意外事件,如游客受伤、中毒等,以做到有备无患。

(3)设计费用。这部分费用包括客房、餐饮、环境绿化、景物等的设计费用。特色是乡村旅游的生命力所在,要想有突出的特色,就要有精心的设计。

(4)房屋建筑费用。开办乡村旅游所需的房屋建筑费用,包括客房、厨房、餐厅、院落、景物建设等的费用

(5)基础设施建设费。煤、水、电、采暖及道路等所需费用。

(6)绿化及卫生设施建设费用。道路、院落、居室等所需的绿化及卫生设施费用,如洗手间、沐浴室等。

(7)设备费。包括专用设施如客房设施、库房设施、烹饪设备、厨房用具等的费用和其他设施如清洁、消防、电视、音响、网络等所需的费用。详见后文“开办所需软硬件设施”。

(8)器具、用品费。开办经营乡村旅游日常使用或消费的器具、用品费用,如香皂、毛巾、稿纸等。

(9)劳动成本。从筹建到开业各类工作人员的工资费用。这里需要注意的是,我们也要把自己和家庭成员的工资估算进去,否则是不全面的,大家想一想,如果不在自己家里做事,到外面做事也会拿工资的。



筹措资金，
量力而行。
精打细算，
多学经验。

(10)银行利息。如果有银行贷款,利息的支出也应考虑在概预算中。

(11)开办手续费用。包括工商登记、广告宣传、开业庆典等费用。

(三)资金筹集方式与方法

开办乡村旅游所需的资金往往超出农民自身可以承

受的数额,除了自有资金外,可以采取向亲戚朋友筹借、入股分红方式、银行贷款、租赁或延期付款(商业信用)等方式进行。

1. 向亲戚朋友筹借

大部分农民朋友在资金不足时,首选的筹资方式一般是向亲戚朋友借贷。目前农民的生活有了很大的改善,大部分农民手里有余钱,另外农村血缘关系较为紧密。通过这种方式,可以筹集到一部分资金。这种筹资方式优缺点如下:

优点。通常这种借款方式是靠人情维系,还款时间较有弹性,可根据资金丰裕程度决定还款额度和日期。此外,一般没有利息,但在部分市场经济较发达的地区,也开始归还较低利率的利息。这种资金筹措方式不涉及乡村旅游经营管理权的问题,开办者可按自己的意愿进行经营。

缺点。资金数额较小,从几千到几万不等,期限尽管常常没有明确,但一般在2~3年之间,过长容易引起猜疑。

通过这种方式借款,也应明确还款日期及利息,以便“好借好还,再借不难”,建立良好的商业信誉。

2. 入股分红方式

通常这是较大规模乡村旅游所采取的资金筹措方式,以货币、实物、土地使用权等方式进行。在规模较大、旅游资源较为丰富、旅游市场前景良好的情况下,采用这种方式可以筹措到数额较大的资金,从而更快、更好地开办乡村旅游。这种资金筹措方式的优缺点如下:

优点。首先,有利于提高商誉。这部分资金属于自有资金,与借入资本相比较,它能够提高企业的信誉和借款能力。多人投资通常表示乡村旅游前景良好,利于宣传。其次,有利于快速筹集到足够资金,有利于乡村旅游尽快高起点开办经营,形成盈利能力。尤其是当有信誉卓著的大型集团加入的时候,可以获取较为先进的设备和管理方法、服务技术。由于乡村旅游的火爆,国内一些大型集团如锦江集团等已经涉足乡村旅游业,与它们的合作,将会带来基础设施、资金、服务和营销的优势。最后,有利于降低财务风险。这部分资金可以根据经营状况向投资者支付红利,经营状况好,要向入股人多支付一



些红利;经营状况不好,就可向投资者不支付或少支付红利,比较灵活,财务风险较小。

缺点。首先,乡村旅游经营良好和盈利较强时,资金成本较高,因为向入股人支付的报酬是根据其出资的数额和实现利润的多少来计算的。其次,容易分散乡村旅游经营控制权,一旦接受他人的入股,就要尊重入股者的意愿,不能完全按照自己的方式进行经营。入股者一般都要求获取与投资数量相适应的经营管理权,这是接受他人投资的代价之一。如果外部投资较多,则投资者会有相当大的管理权,甚至会对经营权实行完全控制,这是吸收入股的不利因素。

利用这种方式筹集资金,关键是制定一个合理的利润分成方案,有舍才有得,眼光要放长远,尽量把“蛋糕”做大,才是硬道理。

3. 银行贷款

政府为了帮助农民脱贫致富、建设和谐的社会主义新农村,对乡村旅游的发展大力支持,开办乡村旅游往往可以得到当地政府的优惠低息贷款,所以,向银行贷款是农民筹措资金的又一渠道。银行贷款的形式有个人保证贷款、个人抵押贷款、个人创业贷款等。乡村旅游开办最常见的贷款是农行或农村信用社等提供的农户小额贷款。当规模较大时,也可申请其他类型的商业银行贷款。

(1) 农户小额贷款

① 农户小额贷款的特点

乡村旅游开办者可以申请农户小额贷款,它是中国农业银行按照普惠制、广覆盖、商业化的要求,对农户家庭内单个成员发放的小额自然人贷

款。农户只能由一名家庭成员申请农户小额贷款。

农户小额贷款具有如下特色:

贷款方式灵活。农户在满足条件的情况下,可采用保证、抵押、质押、农户联保等多种方式申请贷款。

用款方式灵活。根据用款方式不同,农户小额贷款分为自助可循环方式和一般方式。自助可循环方式下,在核定的最高额度和期限内,借款人可随借随还,通过自助借款方式提款、还款;一般方式下,农行对借款人实行一次性

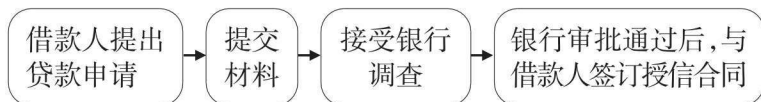


向人借钱,
信誉当先。
好借好还,
再借不难。

放款,一次或分次收回。具体用款方式可由借款人与银行协商决定。

节省利息。自助可循环方式下,农户小额贷款按照贷款的实际使用天数计息,可最大程度地减少借款人的利息支出。

②农户小额贷款办理流程。



③农户小额贷款所需条件

首先,申请人具有中华人民共和国国籍,年龄在18周岁以上(含18周岁),且申请借款时年龄和借款期限之和不超过65周岁(含65周岁);在农村区域有固定住所,身体健康,具有完全民事行为能力和劳动能力,持有有效身份证件。其次,申请人应具有按期偿还贷款本息的能力。再其次,申请人所从事的生产经营活动,符合国家法律法规及产业政策。最后,申请人须符合银行规定的其他条件。

④借款人需提供的资料

借款人需提供的资料包括合法有效的身份证明、担保人合法有效的身份证明、抵押物的权属证明(符合信用贷款条件的除外),及其他银行认为有必要提供的材料。

⑤农户小额贷款的期限、利率和额度

采用一般用款方式的,借款期限最长不超过3年,但对从事林果业等回收周期较长的生产经营活动的,可延至5年。采用自助可循环方式的,可循环借款额度期限最长不超过3年。额度内的单笔借款期限一般不超过1年,最长不超过2年,且到期日不能超过额度有效期后6个月。额度内的单笔借款期限超过1年时,只有在收回该笔借款本金的50%后,收回的借款本金才能在核定的有效期限内再次循环使用。

农户小额贷款的具体利率请咨询当地银行。对诚实守信的客户,银行会考虑给予一定的利率优惠。

农户小额贷款单户授信额度起点为3000元,最高不超过5万元(含5万元)。



关于申请何种贷款以及贷款的技术细节问题,乡村旅游开办者可以向当地银行或地方相关机构详细咨询。

各地政府和银行为服务“三农”,促进新农村建设,相继出台了一系列便民利民措施,如简化手续、减免利息等。关于这方面的内容,农民朋友应注意当地的新闻及政府公告。

(2)其他商业银行贷款

虽然农户小额贷款手续较为简洁,申请较为容易,但毕竟资金额度较小,还款期限也较短,如果是开办规模较大、资金回收期较长的乡村旅游,我们需要考虑其他类型的商业贷款。当然,在资金额度与还款期限方面带来的好处,需要我们经历比较繁琐的手续和提供相当可靠的抵押或保证。这方面的详细信息,需要向当地银行咨询。

(3)银行贷款的优点与不足

利用银行贷款筹资的主要优点是:资金充裕、快速方便,还款期限可有一定弹性。银行充足的资金及银行在社会经济中的作用为乡村旅游开办筹措所需资金提供了十分便利的条件,并较为迅速地获得贷款;当资金不足时,可向银行借入资金,而当资金需要减少时,则可提前归还贷款,这使企业利用银行资金具有较高的弹性。

银行贷款筹资的主要缺点有:第一,资金成本较高。开办者必须向银行支付贷款的利息,而银行贷款的资金成本一般高于其他筹资渠道的资金成本;第二,限制条件多。银行贷款给开办者,总是要提出各种附加条件和限制条款。如担保贷款要求以担保品作担保,信用贷款要求保留最低限度的存款余额。不论提供哪种贷款,均要求企业把流动比率、负债比率控制在一定的范围

内。

4. 商业信用筹资

我们这里所指的商业信用融资是指乡村旅游开办者在买卖各种设备设施及材料时,以商品形式获得的借款,它是一种相当普遍的债权债务关系。通常采用赊欠、延期付款或预收款等方式。当然,采用这种方式筹资要求乡村旅游开办者拥有良好的信誉,同时也能给对方带来预期的利益。



资金不足,
贷款补充。
小额贷款,
方式灵活。

商业信用融资的优点：

筹资便利。利用商业信用筹集资金非常方便，因为商业信用与商品买卖同时进行，不用做非常正规的安排，也无需另外办理正式筹资手续；

筹资成本低。如果没有现金折扣，或者企业不放弃现金折扣，以及使用不带息预收货款，则采用商业信用筹资没有实际成本；

限制条件少。与其他筹资方式相比，商业信用筹资限制条件较少，选择余地较大，条件比较优越。

商业信用融资的缺点：

期限较短。采用商业信用筹集资金，期限一般都很短，如果要取得现金折扣，期限则更短；筹资数额较小。采用商业信用筹资一般只能筹集小额资金，而不能筹集大量的资金；

成本较高。如果企业放弃现金折扣，必须付出非常高的资金成本。

（四）资金使用分配

把筹集到的有限资金科学、合理地分配，是提高乡村旅游开办质量的关键步骤。开办资金的分配可分为四个方面：开办建设资金、经营管理资金、服务配套资金与交通建设资金。

开办建设资金主要包括前期规划投入和乡村旅游硬件设备所需的资金。经营管理资金主要是指乡村旅游营业后发生的管理费用，包括员工管理、服务质量管理、宣传、财务控制等。服务配套资金主要是指经营乡村旅游所需的各种软件、硬件配套费用，如特种娱乐设施的花销、供游客体验农家劳动的各种用具的支出等。交通建设资金是指个体乡村旅游经营范围内兴建及维修道路、购买交通工具等所耗费的资金。

乡村旅游经营者需对筹集到的资金作一个统筹安排，不能把全部资金只投入到开发建设中去，必须留出足够的资金分配到每一个环节，甚至应该把更多的资金放到其他环节，如经营管理、服务配套环节，因为投入在软件上的资金带来的回报要大于硬件投入的回报。

